

Kiinteistömarkkinat ja palveluasuminen

SIRPA ANDERSSON & MATTI MÄKELÄ

Yksityinen palveluasuminen lisääntyy ja uusia tehostetun palveluasumisen yksikköjä rakennetaan iäkkäiden henkilöiden asumisen, hoivan ja hoidon paikoiksi. Miksi palveluasuminen kiinnostaa yksityistä kiinteistöbisnestä ja miten kiinnostukseen vaikuttaa eri kustannusten kohdistuminen asukkaalle asiakasmaksuina sekä kunnalle ja muille vastuutahoille?

Kysymys on hyvin ajankohtainen. Helmikuussa Helsingin Sanomat uutisoi, että asunton ministeri Krista Kiuru moitti Valtion asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskusta (ARA) siitä, että se on toiminut vastoin ympäristöministeriön uuden ohjeen henkeä myöntäessään investointiavustusta palveluasunnon rakentajalle, joka on hoivapalveluja tuottavan yrityksen sisaryhtiö. Ministerin mukaan asuntojen omistaja ja hoivapalvelujen tuottaja on pidettävä erillään.

Tarkoituksemme ei ole käsitellä ARAn jakamia investointitukia eikä tapaus Attendo Oy:tä, vaan kuvata, miten julkista rahaa liikkuu palvelutalossa asuvan asukkaan hoivassa ja mitä se voi vaikuttaa rakennusinvestoinnin toteutuksessa. Tarkastelussa on erityisesti tehostettu palveluasuminen, siis asumismuoto, jossa asukkaan tarvitsemiin ja saamiin palveluihin kuuluu henkilökunnan ympärivuorokautinen läsnäolo (Andersson 2007; Ikähoiva-raportti 2011).

Palveluasuminen on kasvava ikäihmisten palvelumuoto, sillä palvelurakennetta halutaan muuttaa niin, että terveyskeskusten vuodeosastojen pitkäaikaishoito ja vanhainkodeissa tapahtuva hoito ja hoiva vähenevät. Laitushoito ei vastaa nykypäivän tavoitteita hyvästä ikäihmisten pitkäaikaishoivasta. Raha-automaattiyhdistyksen vetäytyttyä 2000-luvun alkupuolella palvelutalojen rahoittamisesta, alkoi yritysmaallinen palvelutalojen rakentaminen. Kiinteistömarkkinoiden kiinnostus palveluasumisesta on kasvanut samaan aikaan, kun kunnissa on alettu käyt-

tää erilaisia vaihtoehtoisia tapoja järjestää palveluja. Kunnat ovat hankkineet omia palvelutaloja, mutta yhä kasvavassa määrin myös ostaneet palveluasumista ikäihmisille ostopalvelusopimuksella. (Sinervo & al. 2010.)

Tehostettua palveluasumista tarjotaan asukkaalle kunnan sosiaalipalveluja koskevan järjestämismvastuun perusteella ja sen piiriin tullaan palvelutarpeen arvioinnin perusteella. Asuminen tehostetussa palveluasumisessa perustuu vuokrasopimukseen ja asukas maksaa asunnosta vuokran ja muut asumiskustannukset, kuten sähkön ja veden. Muut kustannukset ovat hoitoon, hoivaan ja niiden tukipalveluihin liittyvät maksut sekä maksu ateriapalvelusta. Tehostettu asumispalvelu on ympärivuorokautisen luonteensa ja palveluintensiteettinsä vuoksi niin kallista, että vain hyvin pieni osa sen tarvitsijoista voi kustantaa sekä asumisensa että tarvitsemansa palvelut omilla tuloillaan. Kunnan on osallistuttava kustannusvastuuseen merkittävällä tavalla.

Sosiaali- ja terveysministeriön asettama Ikähoiva-työryhmä selvitti tehostetun palveluasumisen maksuja kunnissa. Palveluasumisen asiakasmaksusta ei ole laissa erityissäädöksiä, toisin kuin laitoshoidon ja kotihoidon asiakasmaksuista asiakasmaksulaissa. Maksujen määräytymisperusteet sekä maksujen käsitteet ja sisällöt vaihtelevat asuinpaikan ja -yksikön välillä erittäin paljon. Asukkaan näkökulmasta tehostetun palveluasumisen kustannuksia tarkasteltiin jaoteltuna vuokraan, ateriakustannuksiin sekä hoidon, hoivan ja huolenpidon kustannuksiin (Hoitoa ja huolenpitoa... 2011). Jo tällä tavoin eriteltynä tehostetun asumispalvelun asukkaan kustannusrakenne vaihtelee huomattavasti (taulukko 1), mutta vaihtelu on tosiasiaa vielä suurempaa, sillä eri kuntien ja palveluntuottajien käyttämä palvelujen ja kustannusten jaottelut ovat hyvin kirjavia.

Taulukko 1. Tietoja tehostetun palveluasumisen asiakkaan maksuista (Hoitoa ja huolenpitoa... 2011)

Asiakasmaksut	
Vuokra + sähkö, vesi	Ateriapalvelumaksu vaihteluväli 255–724 e/kk
	Muut tukipalvelumaksut 110–403 e/kk
	Perusmaksu 30–110 e/kk
	Hoitomaksu tulosidonnainen kotihoidon maksujen tapaan Asiakasmaksuasetus 29 §

Vaihteleva ja epäselvä asumispalvelun kustannusrakenne vaikeuttaa yhtenäistä ja oikeudenmukaista kustannusten jakoa. Se myös ylläpitää tilannetta, jossa asuminen ja palvelut tosiasiassa muodostavat erottamattoman kokonaisuuden ja asiakkaan mahdollisuudet kustannusten vertailuun ovat heikot. Kun useimmilla tehostetun asumispalvelun tarvitsijoilla on lisäksi merkittävä muistin ja ajattelun toimintakyvyn vaikeus, heidän ei ole helppoa tai ollenkaan mahdollista it-

se punnita asumisensa ja palveluidensa arvoa ja kustannuksia.

Kun toimintakykynsä menettäneelle asukkaalle järjestetään tehostettua asumispalvelua, päätös tehdään lähes yksinomaan asukkaan palvelutarpeen perusteella. Samalla tehdään kuitenkin erittäin kauaskantoisia päätöksiä asukkaan asumiskustannuksista sekä myös ateriakustannuksista. Näiden kustannuserien osalta ei kunnalla, sen enempää kuin asukkaallakaan, ole juuri valinnan mahdollisuuksia. Sen sijaan kiinteistön omistajalle ja rakentajalle tilanne takaa maksukykyisen ja varman asiakkaan ja vuokralaisen, jonka on pakko ostaa, mitä talossa tarjotaan.

Ikähoiva-raportin suositusten mukaan Suomessa tulisi tehdä kansallinen säädös tehostetun asumispalvelun asiakasmaksuista. Se on ilmeisen tarpeellista, niin paljon kuntien käytännöt tämän asumis- ja palvelumuodon kustannusten jaosta vaihtelevat. Samoin ministeri Kiurun kannanotto, että asunnon omistaja ja hoivapalvelujen tuottaja on pidettävä erillään, on tervetullut. Yksityinen kiinteistöbisnes on tuottanut hyväntahtoisia asuntoja tehostetun palvelunasumisen asukkaille, mutta palvelujen hinnan määräytyminen nykyisellä tavalla ei ole kestävällä pohjalla.

KIRJALLISUUS

Andersson, Sirpa: Palveluasuntoja ikäihmisille. Palveluasumisen nykytilanne ja tuleva tarve. Raportteja 14/2007. Helsinki: Stakes & ympäristöministeriö, 2007

Hoitoa ja huolenpitoa ympäri vuorokauden. Ikähoiva-työryhmän muistio. Helsinki: Sosiaali- ja terveysministeriö, 2011

Sinervo, Timo & Noro, Anja & Tynkkynen, Liina-Kaisa & Sulander, Juhani & Taimio, Heikki & Finne-Soveri, Harriet & Lilja, Reija & Syrjä, Vesa: Yksityinen vai kunnallinen palveluasuminen? Kustannukset, asiakasrakenne, hoidon laatu ja henkilöstön hyvinvointi. Raportteja 34/2010. Helsinki: Terveiden ja hyvinvoinnin laitos, 2010.